

## CONSOLIDAREA TERENURILOR AGRICOLE – ELEMENTUL STOPĂRII FRAGMENTĂRII EXCESIVE A TERENURILOR ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Șef lucr. ing. SERGIU POPESCU

Asist. univ. ing. CONSTANTIN GOREA

Universitatea Agrară de Stat din Chișinău, Republica Moldova

**ABSTRACT:** *Agricultural land consolidation - the overcome element of excessive land fragmentation in the Republic of Moldova. The development of market economy in the Republic of Moldova, and more precisely one of the most important segments of it such as land relations, which is not possible without an adequate development of land cadastre.*

*Cadastre does not represent something made of the market economy. By its content, cadastre finds the application in any economy, but market economy puts important problems on cadastre, one of them being the seizure of agricultural land fragmentation.*

*The recent carried out investigations demonstrate that the solution of this problem could be overcome by so called process of agricultural land consolidation.*

*In this paper are suggested some solutions for partial solving of this national important problem.*

**Keywords:** *land cadastre, market economy, agricultural land fragmentation, solving problem.*

Dezvoltarea economiei de piață, iar mai concret a unui din cele mai importante segmente a ei cum sunt relațiile funciare este imposibilă fără o dezvoltare adecvată a cadastrului funciar.

Cadastru nu reprezintă ceva născut de economia de piață. Prin conținutul său, cadastrul își găsește aplicare în orice economie, dar economia de piață, pune în fața cadastrului probleme deosebite.

Primele modificări esențiale în conținutul cadastrului ținut în Moldova, parvenite de la relațiile economice de piață, au fost stabilite prin Legea cu privire la reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar.

Prin această lege, pentru prima dată, cadastrul funciar a fost recunoscut în calitate de element de bază al economiei în curs de trecere la relațiile economice de piață, ca

mecanism important de realizare a reformelor funciare, ca sistem informațional destinat deservirii existenței pieței funciare, de ocrotire a dreptului de proprietate.

Parlamentul Republicii Moldova a declarat – primul în spațiul post-sovietic - dreptul la proprietate privată funciară asupra pământului.

La 29 mai 1991, când Republica Moldova se afla în componența URSS, a fost introdus un amendament la articolul 11 din Constituție, ce „permitea proprietatea privată asupra pământului”, iar la 4 luni după proclamarea independenței, s-a adoptat Codul Funciar al Republicii Moldova, care devine cel mai important act legislativ pentru reglementarea privatizării pământului și a circulației lui civile. Până la transformarea agriculturii socialiste de tip colectivist în una proprie economie de piață mai era, însă cale lungă.

După stabilirea suprafeței fondului funciar (1,3 ml. ha) au fost create condiții pentru formarea diferitor forme de proprietate pe baza proprietății private asupra pământului, a fost stabilită cota parte pentru fiecare proprietar etc.

Codul Funciar adoptat în condițiile unor incertitudini accentuate privind evoluțiile politice și social-economice din acel timp, oferea dreptul de a intra în posesia loturilor de pământ privatizate (cote echivalente), doar foștilor lucrători ai gospodăriilor colective. Ulterior acestei categorii li s-a alăturat angajații sferei sociale din zonele rurale. Actul reparatoriu de retrocedare a pământului foștilor proprietari în Republica Moldova și moștenitorilor de gradul I și II nu a avut loc. Dar totuși adoptarea Codului Funciar în Republica Moldova a deschis calea spre o agricultură bazată pe proprietatea privată. În conformitate cu prevederile Codului Funciar, 1,2 milioane de cetățeni au primit dreptul la proprietate funciară. După calculele de rigoare, prevăzute de legislație, s-a constatat că mărimea loturilor de pământ pentru o persoană variază de la caz la caz, dar în mediu pe republică este de 1,5 ha. Până în 1996 procesul de împrumțare a țăranilor a decurs lent, haotic deseori cu grave încălcări ale legislației, iar conducerea Republicii Moldova nu avea o opinie unică asupra ritmurilor și formei privatizării pământului. Totuși sute de țărani în pofida împotrivirii administrației de stat, au ieșit din gospodăriile colective și fără mijloace tehnice, fără resurse financiare, fără sprijinul statului începeau propria administrare a terenurilor agricole.

Pentru soluționarea încălcărilor apărute și sporirea procesului de împrumțare în 1996 a fost realizată primul proiect pilot pentru privatizarea terenurilor agricole în gospodăria „Maiak” raionul Nisporeni.

Evident, programul-pilot „Pământ” a fost un mare succes, deoarece a elaborat și implementat mecanismele realizării reformei agrare. Totuși, în baza acestui program și a privatizării sporadice paralele, cota pământului privatizat pe republică nu

depășea 81 %.

Era imperios necesar un program național. Astfel, în martie 1998 este lansat programul național „Pământ”, care prevedea privatizarea terenurilor agricole din cele peste 900 gospodării rămase.

Ca rezultat al implementării programului „Pământ” au fost privatizate 98,7 % din terenurile agricole, au primit titluri de proprietari 98,7 % din persoanele cu acest drept. Datorită unui program bine chibzuit, privatizarea terenurilor agricole s-a soldat cu schimbarea radicală a structurii agriculturii. Dacă până în anul 1990 în Republica Moldova activau aproximativ 1200 gospodării colective, atunci astăzi activează 64 cooperative de producție, 1152 societăți pe acțiuni, 1124 societăți cu răspundere limitată, 546,8 mii de gospodării țărănești (de fermieri), 225 asociații de gospodării țărănești.

Parcă ar părea că totul merge bine, dacă nu luăm în considerație factorii care duc la degradarea și fragmentarea de mai departe a terenurilor agricole.

Unii din acești factori ar putea fi neaplicarea proiectelor de organizare a teritoriului, defrișarea suprafețelor de plantații multianuale, care în anii 1991-1992 constituia aproximativ 10-15 mii ha. Terenurile defrișate necesitau lucrări de organizare a teritoriului cea ce nu se înfăptuia în acea perioadă.

Dar totuși, trebuie depășită fragmentarea excesivă a terenurilor, totodată și punerea în aplicare a proiectelor de organizare a teritoriului. Studiile efectuate recent demonstrează că aceste neajunsuri pot fi depășite printr-un așa numit proces de consolidare a terenurilor agricole.

La timpul când în Moldova a fost lansat Programul „Pământ”, colhozurile erau epuizate și imposibil de menținut. De aceea lansarea acestui program a fost binevenită și ne-a dat posibilitatea să ieșim din sistemul unde nimeni nu era responsabil de nimic. Atunci fiecare a avut posibilitatea să decidă ce vrea să facă mai departe: să devină fermier sau să opteze pentru altă profesie, să prelucreze individual ternul sau să-l dea în

arendă. La acea vreme o parte din locuitorii satului Pîrlița, raionul Ungheni, și-au luat pământ aparte, dar cu timpul au înțeles că un proprietar cu 1,5 ha de teren agricol se confruntă cu aceleași probleme ca și unul care gestionează o mie de ha. și anume - că are nevoie de tehnică agricolă modernă, carburanți (care en-gross pot fi procurați mult mai ieftin), semințe, îngrășăminteș.

În situația dată, consolidarea terenurilor este o soluție benefică. Totuși, acest proces nu trebuie făcut forțat, ci benevol, așa cum se întâmplă la SRL Agrosfera BM” din Ungheni, unde fermierii oferă singuri terenul său înarendă.

Din cele relatate ajungem la concluzia că cel mai bine ar fi ca terenurile agricole să fie consolidate de la 600 ha până la 2-3 mii. Terenurile cu suprafețe mai mici nu merită să fie prelucrate, deoarece nu vor aduce un profit cât de cât esențial, iar cele prea mari sunt greu de gestionat. SRL Agrosfera” prelucrează la moment peste 2,4 mii ha.

Consolidarea terenurilor – reprezintă un complex de acțiuni juridice și tehnice, efectuate în scopul optimizării dimensiunilor amplasamentului și crearea condițiilor optime, în activitatea economică a întreprinderilor agricole de producție, care lucrează pământul în baza proprietății private.

Sarcina principală a consolidării terenurilor agricole constă în crearea unor așa forme de proprietăți, care să permită folosirea complexă, rațională și eficientă a fiecărui sector de pământ. Prin procesul consolidării se vor rezolva și alte probleme destul de importante cum ar fi: păstrarea și ridicarea fertilității solului, combaterea eroziunii solului, ridicare eficienței agriculturii, etc.

Pe baza rezultatelor obținute de unele țări care deja au trecut prin procesul consolidării, putem spune că consolidarea poate fi îndeplinit prin diferite metode și la diferite nivele și că linia generală a politicii agrare a țărilor Europene, constă în lichidarea gospodăriilor mici și mijlocii de

fermieri și consolidarea producerilor mari, reglarea de stat a prețurilor, ce duce la acoperirea de către fermieri a cheltuielilor în producerea și primirea unui venit maxim, ce este îndreptat în primul rând la modernizarea de mai departe a producerii agricole și contribuie alocărilor în bugetul de stat. Dacă ne referim la Franța și Germania sa stabilit procedura integrării la un nivel înalt a statului în procesul de consolidare. În Olanda și Elveția proiectele de consolidare nu pot fi îndeplinite dacă cel puțin o persoană se află în opoziție. În Danemarca, Norvegia, Suedia procesul de consolidare se permite numai din voința proprietarilor, ce au în folosință mai mult de 2/3 din toate terenurile consolidate.

Conform articolului 70<sup>1</sup> al Codului Funciar a Republicii Moldova, procesul de consolidare în țară este un proces benevol, de sine stătător, care prevede creșterea evidentă a terenurilor cu suprafețe mari, care vor permite utilizarea tehnologiilor avansate cât și aplicarea proiectelor de organizare a teritoriului.

În Republica Moldova consolidarea terenurilor poate fi efectuată pe două căi și anume:

1. Prima și cea mai frecvent folosită este - arenda terenurilor agricole. Pe parcursul ultimilor ani sau înregistrat peste 0,5 milioane de contracte dearendă. Suprafețele medii ale gospodăriilor noi create în bază dearendă sunt de 680 ha, însă există unele cu peste 2000 ha.
2. A doua cale este calea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a pământului. În ultimii ani au fost înregistrate aproximativ 60917 tranzacții, care au consolidat terenurile agricole.

Astfel în urma relațiilor de piață a terenurilor vor apărea noi întreprinderi private, care vor aplica tehnologii avansate pentru prelucrarea solului.

Consolidarea terenurilor agricole pe lângă scopul de reglementare a relațiilor funciare mai are și scopul de a păstra o parte din populația activă în sate. Deoarece

prețurile din agricultură cresc mai încet față de prețurile industriale, forța de muncă părăsește agricultura, realizând venituri mai mari în industrie și în meserii. Iar prin creșterea suprafețelor agricole, vor putea fi deschise noi locuri de muncă, care vor stopa procesul de trecere a populației din agricultură în industrie

În final putem spune că: consolidarea terenurilor agricole va fi un factor de ameliorare a situației cu privire la utilizarea rațională a resurselor funciare în Republica Moldova, iar prin cele 2 căi de efectuare a consolidării terenurilor agricole va avea loc o creștere evidentă a ponderii terenurilor cu suprafețe mari, care vor permite aplicarea tehnologiilor avansate și vor spori măsurile de ridicare a fertilității solului și de combatere a eroziunii.

Odată cu aplicarea procesului de consolidare și adoptare a unei baze juridice bine gândită, putem fi siguri că folosirea terenurilor agricole va evolua și vor permite obținerea unor recolte înalte la hectar, cât și formarea cadastrului agricol la nivel local.

Pentru asigurarea procesului de consolidare se propune:

- G de prevăzut și reorientat concepția și strategia reformei agrare luând în considerație experiența țărilor din comunitatea europeană;
- G de realizat măsuri juridice și organizatorice pentru reorganizarea gospodăriilor țărănești (de fermieri) și a întreprinderilor mici în cooperative și întreprinderi agricole mari;
- G asigurarea condițiilor pentru consolidarea terenurilor agrare ale celor mai eficienți proprietari.

Procesul de consolidare trebuie să se desfășoare în baza mecanismelor stimulatorii ale economiei de piață - simplificarea procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor, plata unor compensații speciale la prețul pământului pensionarilor care vând terenuri; aplicarea unor cote reduse de impozit funciar pentru persoanele ce dau pământul în arendă pe termen mai mare de 5 ani;

- G se propune crearea unui organ funciar, care ar executa funcția de consolidare a pământurilor. Cu susținerea donatorilor externi acest organ ar fi în măsură să se ocupe de consolidarea pământurilor în baza contractelor de la agenții economici. Ulterior, organul funciar ar putea funcționa de sine stătător ca o companie comercială, care ar oferi servicii pe piața funciară, atât agenților economici din mediul rural, cât și populației rurale.

#### BIBLIOGRAFIE

1. *Codul funciar al Republicii Moldova* – din 25.12.1991.
2. *Cadastrul funciar al Republicii Moldova* - Chișinău: Ed. Agenției Naționale Relații Funciare și Cadastru. - 1995, 2003, 2004.
3. Sonnenberg, J.: *Fundamentals of Land Consolidation as an Instrument to Abolish Fragmentation of Agricultural Holdings*, Land Consolidations: New Perspectives. FIG XXII International Congress, Washington, DC: USA, April 19 - 26 2002.